STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Nr. 16515

18 juni 2015

Regeling van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 10 juni 2015, nr. WJZ/15072397, houdende wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht in verband met de vaststelling van de prachtprijzen 2015

De Staatssecretaris van Economische Zaken,

Gelet op de artikelen 2, 14, eerste lid, 15, eerste lid, 16, tweede lid, 20, eerste lid en 21a, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007;

Besluit:

ARTIKEL I

De Uitvoeringsregeling pacht wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt '€ 1818,–' vervangen door '€ 2380,–' en '€ 727,–' door: € 811,–.

2. In onderdeel b wordt 'in Westelijk Holland 35% en in de Rest van Nederland –4%' vervangen door: in Westelijk Holland 31% en in de Rest van Nederland 12%.

B

In artikel 3, onderdeel c, wordt '4%' vervangen door: 2,5%.

C

In artikel 4, tweede lid, wordt '1,2%' vervangen door: 0,88%.

D

Bijlage 1, onderdelen A en B, komt te luiden:

A. pachtovereenkomsten die worden aangegaan op of na 1 september 2007

Pachtprijsgebied	Hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare per jaar
Bouwhoek en Hogeland	€ 714,–
Veenkoloniën en Oldambt	€ 689,–
Noordelijk weidegebied	€ 738,–
Oostelijk veehouderijgebied	€ 634,–
Centraal veehouderijgebied	€ 622,–
IJsselmeerpolders	€ 1.174,–
Westelijk Holland	€ 660,–
Waterland en Droogmakerijen	€ 394,–
Hollands/Utrechts weidegebied	€ 819,–
Rivierengebied	€ 836,–
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 708,–
Zuidwest-Brabant	€ 734,–
Zuidelijk veehouderijgebied	€ 751,–
Zuid-Limburg	€ 935,–

B. Percentage waarmee de tussen partijen op grond van een voor 1 september 2007 aangegane pachtovereenkomst geldende pachtprijs wordt gewijzigd

Pachtprijsgebied	Veranderpercentage
Bouwhoek en Hogeland	18
Veenkoloniën en Oldambt	20
Noordelijk weidegebied	13
Oostelijk veehouderijgebied	20
Centraal veehouderijgebied	25
IJsselmeerpolders	25
Westelijk Holland	22
Waterland en Droogmakerijen	25
Hollands/Utrechts weidegebied	16
Rivierengebied	10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	11
Zuidwest-Brabant	21
Zuidelijk veehouderijgebied	16
Zuid-Limburg	9

E

Bijlage 2, onderdeel A komt te luiden:

A. Hoogst toelaatbare pachtprijzen agrarische woningen

Bedragen in euro's									
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	178,90	82	367,66	124	575,48	166	783,29	208	991,09
41	183,36	83	372,60	125	580,43	167	788,25	209	996,06
42	187,85	84	377,55	126	585,37	168	793,18	210	1.001,02
43	192,33	85	382,50	127	590,33	169	798,14	211	1.005,93
44	196,78	86	387,45	128	595,28	170	803,07	212	1.010,89
45	201,26	87	392,40	129	600,23	171	808,04	213	1.015,84
46	205,74	88	397,35	130	605,18	172	812,97	214	1.020,79
47	210,21	89	402,29	131	610,12	173	817,93	215	1.025,73
48	214,69	90	407,26	132	615,06	174	822,85	216	1.030,69
49	219,15	91	412,20	133	620,03	175	827,83	217	1.035,63
50	223,62	92	417,15	134	624,96	176	832,74	218	1.040,57
51	228,08	93	422,09	135	629,92	177	837,72	219	1.045,53
52	232,57	94	427,03	136	634,85	178	842,66	220	1.050,49
53	237,04	95	431,98	137	639,82	179	847,61	221	1.055,41
54	241,52	96	436,95	138	644,73	180	852,55	222	1.060,38
55	245,98	97	441,87	139	649,70	181	857,52	223	1.065,32
56	250,46	98	446,82	140	654,65	182	862,44	224	1.070,26
57	254,92	99	451,78	141	659,60	183	867,41	225	1.075,23
58	259,40	100	456,71	142	664,52	184	872,34	226	1.080,17
59	263,87	101	461,67	143	669,49	185	877,30	227	1.085,11
60	268,37	102	466,62	144	674,43	186	882,24	228	1.090,08
61	272,82	103	471,56	145	679,38	187	887,20	229	1.095,01
62	277,28	104	476,51	146	684,34	188	892,15	230	1.099,95
63	281,74	105	481,46	147	689,27	189	897,11	231	1.104,91
64	286,22	106	486,42	148	694,22	190	902,05	232	1.109,85
65	290,68	107	491,36	149	699,20	191	907,00	233	1.114,80
66	295,17	108	496,32	150	704,12	192	911,93	234	1.119,73
67	299,63	109	501,26	151	709,08	193	916,89	235	1.124,69
68	304,10	110	506,19	152	714,02	194	921,84	236	1.129,64
69	308,59	111	511,16	153	718,96	195	926,79	237	1.134,59
70	313,03	112	516,10	154	723,91	196	931,72	238	1.139,54
71	317,53	113	521,04	155	728,87	197	936,67	239	1.144,49
72	321,99	114	526,00	156	733,81	198	941,63	240	1.149,42

Bedragen in euro's									
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
73	326,48	115	530,95	157	738,76	199	946,58	241	1.154,38
74	330,93	116	535,88	158	743,70	200	951,52	242	1.159,32
75	335,42	117	540,85	159	748,65	201	956,47	243	1.164,27
76	339,87	118	545,78	160	753,59	202	961,41	244	1.169,23
77	344,35	119	550,73	161	758,56	203	966,35	245	1.174,17
78	348,84	120	555,68	162	763,49	204	971,32	246	1.179,11
79	353,31	121	560,63	163	768,43	205	976,24	247	1.184,07
80	357,77	122	565,57	164	773,39	206	981,21	248	1.189,02
81	362,71	123	570,53	165	778,33	207	986,16	249	1.193,96
								250	1.198,91

F

Bijlage 2a komt te luiden:

BIJLAGE 2A, BEHOREND BIJ ARTIKEL 4, EERSTE LID, VAN DE UITVOERINGSREGELING PACHT

Hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare voor de bedrijfsgebouwen

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	€ 464	€ 365	€ 278	€ 205	€ 143	€ 83
Melkvee	€ 1.192	€ 938	€ 716	€ 526	€ 366	€ 210
Overig	€ 717	€ 566	€ 431	€ 317	€ 221	€ 126

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2015.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage, 10 juni 2015

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
S.A.M. Dijksma

TOELICHTING

1. Inleiding

De onderhavige regeling strekt tot wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de artikelen 2, 14, eerste lid, 15, eerste lid, 16, tweede lid, en 20, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007. Ingevolge artikel 21a, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007 vindt namelijk jaarlijks per 1 juli herziening plaats van de pachtprijzen voor los land zonder woningen of andere opstallen en tuinland alsmede voor agrarische woningen en bedrijfsgebouwen. Voorzien is in de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijzen voor overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn aangegaan en in de vaststelling van de percentages waarmee de tussen partijen op grond van voor 1 september 2007 aangegane overeenkomsten geldende pachtprijzen wijzigen. De nieuwe prijzen en percentages gelden vanaf 1 juli 2015. Ze zijn op 18 mei 2015 door de Staatssecretaris van Economische Zaken medegedeeld aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2014/15, 27 924, nr. 64). De veranderpercentages werken van rechtswege door. De verpachter kan echter, onder schriftelijke mededeling aan de pachter, geheel of ten dele van een verhoging afzien (artikel 333, eerste lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

2. Hoogst toelaatbare pachtprijzen voor land zonder woningen of andere opstallen en tuinland

De hoogst toelaatbare pachtprijs en het veranderpercentage zijn overeenkomstig de systematiek volgend uit de adviezen van de Commissies Pachtnormen I en II berekend door het Landbouw Economisch Instituut (LEI) op basis van gegevens in het bedrijveninformatienet van akkerbouwbedrijven met een omvang van 130.000 Standaardopbrengst tot 750.000 Standaardopbrengst en van melkvee- en opengrondstuinbouwbedrijven met een omvang van 155.000 Standaardopbrengst tot 885.000 Standaardopbrengst conform artikel 5 van het Pachtprijzenbesluit 2007. Bij de berekening is overeenkomstig de artikelen 6, derde lid, en 8, derde lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007 uitgegaan van het vijfjaargemiddelde van de bedrijfsgegevens van het bedrijveninformatienet in de periode 2009 tot en met 2013.
Voor de berekening van het vereiste directe rendement van de verpachter is uitgegaan van het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente, zijnde het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap van december 2014 (1,807%) minus het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de inflatie in de Eurozone per december 2014 (gebaseerd op de HCIP, de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex) van 0,881%, te vermeerderen met een opslag voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico van 1,25% overeenkomstig artikel 9, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007. Hiermee komt het vereiste directe rendement op 2,176% van de verpachte waarde van de landbouwgrond, dan wel de helft daarvan, 1,088% van de onverpachte waarde.
Op basis van de verhouding tussen het vereiste directe rendement en de grondbeloning is op de grondbeloning de correctiefactor, bedoeld in artikel 9, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007, toegepast (zie onderstaande tabel). De nominale rente (IRS) daalde in 2014 opnieuw, maar omdat de inflatie nog sterker afnam is de reële rente (IRS minus inflatie) per saldo gestegen: van 0,5% eind 2013 tot 0,9% eind 2014. Dat is overigens veel lager dan enkele jaren geleden. Zo bedroeg de reële rente eind 2010 nog 2,2%. Door de sterke gedaalde rentevoet in de afgelopen jaren is – bij een grondprijs die ongeveer gelijk bleef – ook de rendementseis sterk afgenomen. Hierdoor ligt de grondbeloning in het merendeel van de gebieden (tien van de veertien) meer dan een tiende boven de rendementseis, met als gevolg dat de grondbeloning met 5 à 10% wordt verlaagd. Deze gecorrigeerde grondbeloning is de nieuwe regionorm.

Grondbeloning (euro per ha) gecorrigeerd voor vereiste directe rendement verpachters voor land zonder woningen of andere opstallen

Pachtprijsgebied	Grondbeloning 2009–2013 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning	Correctie-percentage	Regionorm (euro/ha)
Bouwhoek en Hogeland	793	0,57	-10	714
Veenkoloniën en Oldambt	765	0,59	-10	689
Noordelijk weidegebied	820	0,53	-10	738
Oostelijk veehouderijgebied	667	0,81	-5	634
Centraal veehouderijgebied	622	1,01	0	622
IJsselmeerpolders	1.304	0,60	-10	1.174
Westelijk Holland	695	0,88	-5	660
Waterland en Droogmakerijen	394	1,08	0	394

Grondbeloning (euro per ha) gecorrigeerd voor vereiste directe rendement verpachters voor land zonder woningen of andere opstallen				
Pachtprijsgebied	**Grondbeloning 2009–2013 (euro/ha)**	**Rendementseis/ grondbeloning**	**Correctie-percentage**	**Regionorm (euro/ha)**
Hollands/Utrechts weidegebied	910	0,58	-10	819
Rivierengebied	929	0,68	-10	836
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	708	0,97	0	708
Zuidwest-Brabant	734	0,92	0	734
Zuidelijk veehouderijgebied	791	0,88	-5	751
Zuid-Limburg	1.039	0,61	-10	935

LEI-nota 2015-021, blz.15

Uitgaande van de in deze tabel vermelde regionorm is in bijlage I, onderdeel A, van de Uitvoeringsregeling pacht, zoals gewijzigd met artikel I, onderdeel D, per pachtprijsgebied de nieuwe hoogst toelaatbare pachtprijs vermeld voor land zonder woningen of andere opstallen voor pachtovereenkomsten die worden aangegaan op of na 1 september 2007.
Daaruit is een veranderpercentage per pachtprijsgebied berekend (zie de vijfde kolom van de tabel hieronder), waarmee de tussen partijen op grond van een voor 1 september 2007 aangegane pachtovereenkomst geldende pachtprijs wordt gewijzigd (bijlage I, onderdeel B, zoals gewijzigd met artikel I, onderdeel D).
In alle pachtprijsgebieden stijgt de regionorm met een tiende tot ruim een vierde door de goede bedrijfsresultaten in zowel de melkveehouderij als de akkerbouw in 2013. Zonder de sterk verlaagde rendementseis zou de regionorm nog sterker zijn gestegen.

De hogere pachtnormen zijn het resultaat van het wegvallen van een matig jaar (2008) en het opnemen van een goed jaar (2013) in de berekeningen. In de pachtprijsgebieden met een stijging van het veranderpercentage moet in individuele gevallen worden nagegaan of de te betalen pacht niet uitstijgt boven 110% van de regionorm. Is dat het geval dan is de maximale pachtprijs gelijk aan 110% van de regionorm. Als in individuele gevallen de laatst betaalde pacht al hoger is dan de nieuwe regionorm, dan wordt de betaalde pacht bevroren. Daarnaast moet worden nagegaan of in individuele gevallen de pachtprijs van de betreffende percelen niet hoger is dan 2% van de vrije grondprijs van die percelen. Is dat het geval dan is 2% van de vrije grondprijs de maximaal te betalen pachtprijs. De laagste van beide plafonds geldt.
In de pachtprijsgebieden met een daling van het veranderpercentage dient in individuele gevallen te worden nagegaan of de daling mag worden geëffectueerd. Alleen als de laatst betaalde pachtprijs in die pachtprijsgebieden al hoger is dan 90% van de nieuwe regionorm, mag de daling worden toegepast tot aan de bodem van 90% van de nieuwe regionorm. Is de laatst betaalde pachtprijs al lager dan 90% van de nieuwe regionorm, dan blijft de pachtprijs gelijk (wordt bevroren).

De in bijlage 1, onderdelen A en B, van de Uitvoeringsregeling pacht, zoals gewijzigd bij artikel I, onderdeel D, vermelde bedragen zijn:

Nieuwe regionorm, oude regionorm en veranderpercentage per pachtprijsgebied				
Pachtprijsgebied	**Regionorm 2015 (euro/ha)**	**Regionorm 2014 (euro/ha)**	**Verschil (euro/ha)**	**Verander-percentage (%)**
Bouwhoek en Hogeland	714	604	110	18
Veenkoloniën en Oldambt	689	575	114	20
Noordelijk weidegebied	738	652	86	13
Oostelijk veehouderijgebied	634	527	107	20
Centraal veehouderijgebied	622	497	125	25
IJsselmeerpolders	1.174	941	233	25
Westelijk Holland	660	542	118	22
Waterland en Droogmakerijen	394	315	79	25
Hollands/Utrechts weidegebied	819	708	111	16
Rivierengebied	836	760	76	10
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	708	638	70	11
Zuidwest-Brabant	734	607	127	21
Zuidelijk veehouderijgebied	751	645	106	16
Zuid-Limburg	935	854	81	9

LEI-nota 2015-021, blz.15

In onderstaande tabel zijn de grondprijs, het vereiste directe rendement, de grondbeloning en de verhouding tussen de grondbeloning en het vereiste directe rendement en de regionorm voor tuinland zonder woningen of andere opstallen weergegeven.

Berekening regionorm per pachtprijsgebied: grondbeloning gecorrigeerd voor rendementseis						
Pachtprijsgebied	Prijs onverpacht tuinland 2013 (euro/ha)	Vereiste directe rendement b) (euro/ha)	Grondbeloning 2009-2013 (euro/ha)	Rendementseis/ grondbeloning (kolom 2/kolom 3)	Correctiepercentage	Regionorm 2015 (euro/ha)
Westelijk Holland a)	135.666	1.476	2.644	0,56	-10	2.380
Rest van Nederland	80.111	872	811	1,08	0	811

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld
b) 1,088%
Bron: Informatienet
LEI-nota 2015-021, blz.17

Uitgaande van de in deze tabel vermelde regionorm zijn in artikel I, onderdeel A, tweede lid, met betrekking tot de wijziging van artikel 2 van de Uitvoeringsregeling pacht de nieuwe regionorm en het veranderpercentage vermeld.
In tabelvorm zijn de wijzigingen als volgt:

Nieuwe regionorm, oude regionorm en veranderpercentage per pachtprijsgebied			
Pachtprijsgebied	Regionorm 2015 (euro/ha)	Regionorm 2014 (euro/ha)	Veranderpercentage (%)
Westelijk Holland a)	2.380	1.818	31
Rest van Nederland	811	727	12

a) Exclusief boomkwekerij in het gebied Boskoop en Rijneveld.
LEI-nota 2015-021, blz.17

3. Hoogst toelaatbare pachtprijzen agrarische bedrijfsgebouwen

De hoogst toelaatbare pachtprijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen in 2015, bedoeld in artikel I, onderdeel F, met betrekking tot Bijlage 2A, behorend bij artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling pacht zijn conform artikel 16, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007 vastgesteld. Daarin is bepaald dat de hoogst toelaatbare pachtprijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen jaarlijks wordt aangepast aan de hand van de gemiddelde stijging van het prijspeil volgens de bouwkostenindex in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar van de aanpassing. De bouwkostenindex is opgebouwd uit:
– het indexcijfer van de materialen voor de woningbouw en
– het indexcijfer van de CAO lonen in de bouwnijverheid per uur, inclusief bijzondere beloning.
Het gemiddelde indexcijfer van de materialen voor de woningbouw wordt hierbij één keer gewogen en het gemiddelde indexcijfer van de CAO lonen in de bouwnijverheid per uur, inclusief bijzondere beloning, wordt hierbij twee keer gewogen. De gemiddelde bouwkostenindex (2010-2014) voor 2015 bedraagt 0,88%. Dit percentage is in bijlage 2A, behorend bij artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling pacht verwerkt (artikel I onderdeel F).
Er is uitgegaan van drie bedrijfstypen, te weten: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven. Deze drie bedrijfstypen verschillen substantieel voor wat betreft de soorten bedrijfsgebouwen, de nieuwwaarde daarvan en het gemiddelde bedrijfsareaal.

Wanneer tussen partijen een andere pachtprijs is overeengekomen dan de hoogst toelaatbare pachtprijs van artikel 16 van het Pachtprijzenbesluit 2007 dient deze pachtprijs overeenkomstig artikel 20 van het Pachtprijzenbesluit 2007 jaarlijks te worden aangepast met de gemiddelde bouwkostenindex voor alle huishoudens over de vijf voorafgaande jaren. De gemiddelde jaarlijkse deflatie volgens de bouwkostenindex bedroeg in de afgelopen vijf jaar (2010-2014) 0,88% (Artikel I, onderdeel C, met betrekking tot artikel 4, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling pacht).

4. Hoogst toelaatbare pachtprijs agrarische woningen

In artikel 14, derde lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007 is aangegeven hoe de hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen moet worden bepaald voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 als bedoeld in artikel 14, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007. Daarbij

wordt aangesloten op het geldende puntenstelsel voor zelfstandige woningen dat is vastgesteld op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, rekening houdend met het agrarisch gebruik van de woningen. Jaarlijks stelt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het maximale huurstijgingspercentage per woning vast. Voor 2015 bedraagt dit percentage 1% (het inflatiepercentage over 2014). Door de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen van 2014 te vermenigvuldigen met 1,01, krijgen we de maximale huurprijsgrenzen voor 2015 (Zie tabel A van Bijlage 2, behorend bij artikel 3 van de Uitvoeringsregeling pacht, zoals gewijzigd in artikel I, onderdeel E).
Voor pachtovereenkomsten ingegaan voor 1 september 2007 (artikel 15, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007) wordt de pachtprijs van een agrarische woning jaarlijks vastgesteld aan de hand van een percentage dat overeenkomt met de indexering die wordt toegepast bij uitvoering van de regels bedoeld in artikel 14, derde lid van het Pachtprijzenbesluit 2007. Het percentage wordt in 2015 op 2,5% vastgesteld (artikel I, onderdeel B). Het basisverhogingspercentage voor huurwoningen bedraagt 2,5%. Een extra verhoging met meer dan dit percentage voor inkomens boven de € 34.229,– zoals met het stelsel onder de Uitvoeringswet huurprijzen beoogd, ligt niet voor de hand, omdat de met dit stelsel beoogde doorstroming naar andere woningen door huurders met een hoger inkomen niet van overeenkomstige toepassing kan zijn op het agrarisch gebruik van woningen vanwege de gebondenheid van agrariërs aan hun bedrijf.

5. Regeldruk

De veranderpercentages die bij deze regeling worden vastgesteld, werken rechtstreeks door in bestaande overeenkomsten, doordat de tussen partijen geldende pachtprijs van rechtswege wordt aangepast. Uit de onderhavige wijziging van de regeling vloeien als zodanig dan ook geen administratieve lasten voort.

6. Vaste verandermoment

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2015 en strookt hiermee met de vaste inwerkingtredingdatum voor ministeriële regelingen van 1 juli.

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
S.A.M. Dijksma